

**OGGETTO : RELAZIONE TECNICA INTEGRATA INERENTE L'EDIFICIO A DESTINAZIONE MISTA
IN SALSOMAGGIORE TERME, VIA MILANO 96
PROPRIETA'**

Il sottoscritto ing. Matteo Lazzaretti, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma al n° 1658/A, con studio in Parma, via Schubert, 8 incaricato di redigere la presente Relazione Tecnica Integrata dichiara quanto di seguito:

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Gli immobili descritti nella presente sono riuniti in un unico compendio ubicato nel comune di Salsomaggiore Terme (PR) in via Milano 96.

Si tratta di un edificio a destinazione mista, in parte civile abitazione e in parte commerciale, che si sviluppa da terra a tetto con annessa area cortilizia accessibile da via Milano.

L'area cortiliva è sdoppiata e antistante i magazzini a piano terra, per una porzione, mentre l'altra è di fronte all'ingresso all'autorimessa. Autorimessa e magazzini sono collocati in un volume monopiano (con copertura piana) che si sviluppa oltre il sedime dell'edificio principale; accostato a quest'ultimo. Autorimessa e magazzini sono accessibili dall'esterno attraverso le aree cortilizie.

Completa il piano terra il negozio e i relativi depositi accessibili dalle due aree cortilizie. Le vetrine sono invece prospicienti la via Milano.

Al piano seminterrato, nella porzione posteriore verso via Carso, sono presenti due cantine annesse agli appartamenti oltre un servizio igienico comune. Il piano seminterrato occupa la sola porzione posteriore del volume principale, il restante sedime è occupato da un terrapieno, nella porzione anteriore, posto sotto gli spazi negozio.

Al piano primo è presente un appartamento che occupa l'intero piano, a meno della scala comune, ed è dotato di balcone che si sviluppa sul fronte prospiciente via Milano; occupandolo pressochè interamente.

Analogamente per l'appartamento al piano secondo; quest'ultimo è però privo di balcone.

La distribuzione verticale interna è garantita da una scala comune.

CATASTO

Le unità sono censite al catasto fabbricati di Salsomaggiore Terme:

- Foglio 34, Particella 789, Sub. 1, cat. C/2 per i due magazzini a piano terra;
- Foglio 34, Particella 344, Sub. 2, cat. C/1 per l'unità negozio a piano terra;
- Foglio 34, Particella 344, Sub. 10, cat. A/3 per l'appartamento di piano primo e relativa cantina;
- Foglio 34, Particella 344, Sub. 11, cat. A/3 per l'appartamento di piano secondo e relativa cantina;
- Foglio 34, Particella 344, Sub. 12, cat. C/6 per l'autorimessa a piano terra;

Gli immobili sono in capo a SALSOFRUTTA DI _____ con sede legale in Salsomaggiore Terme (PR) via Milano 96 cap 43039; nelle persone dei legali rappresentanti pro tempore

TITOLI EDILIZI

L'accesso agli atti presso il Comune di Salsomaggiore Terme ha consentito di risalire ai titoli edilizi che hanno dato origine all'immobile e descritto le sue trasformazioni nel tempo:

- NULLA OSTA n.01469-1952: Dava origine al fabbricato principale, seppure difforme dall'attuale;
- ABITABILITA' n.06484-1953: Viene rilasciata l'abitabilità, visto il nulla osta del 1952, a seguito di sopralluogo in data 06.08.1953;
- ABITABILITA' n.07825-1953: Viene rilasciata l'abitabilità, visto il nulla osta del 1952, a seguito di sopralluogo in data 06.08.1953
- NULLA OSTA n.05952-1953: Introduceva l'autorimessa, seppure difforme dall'attuale;
- NULLA OSTA n.08042-1953: Introduceva un'ulteriore autorimessa dove attualmente è presente uno dei magazzini (dietro l'immobile principale);
- n.08654-1958: Descrive la recinzione;
- c.e.n.1273-1979: Riferisce di modifiche interne e alla copertura;
- c.e.n.16-1989: Riferisce di modifiche alla recinzione (sostituzione della rete con cancellata), formazione della fioriera nord e modifica della pavimentazione esterna;
- c.e. in sanatoria n.1400-1986: Rappresenta lo stato legittimo più vicino ai giorni nostri e va a sanare diversi aspetti costruttivi.

REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dal confronto fra lo stato di fatto e lo stato legittimo, di cui ai titoli edilizi sopra riportati, emergono alcune differenze come meglio dettagliate in riferimento a ciascun immobile; corredate di grafici esplicativi.

L'analisi è stata condotta su 5 unità immobiliari:

- **MAGAZZINI A PIANO TERRA:** Foglio 34, Particella 789, Sub. 1, cat. C/2: Si tratta di un'unità immobiliare di circa 65 mq di superficie lorda. La verifica dello stato dei luoghi riscontra alcune difformità tuttavia le opere risultano realizzate da tempo ed è ragionevole ritenere che le stesse fossero presenti già alla data del 21.03.86 data di presentazione della C.E. in sanatoria:
 - Difformità rilevata nelle altezze. Gli scostamenti sono del 4.6% per l'altezza 2.40 m rilevata 2.51 m e 3.5% per l'altezza 3.40 rilevata 3.52 m. Le unità presentano superficie complessiva lorda di 65 mq circa, pertanto inferiore a 100 mq, quindi il limite di tolleranza di riferimento è rappresentato dal 5% (cfr. LRER 23/04 art. 19-bis c.1.1 lett d.) con opere esistenti al 24.05.2024. Ciò premesso i rilievi possono essere annoverati fra le tolleranze costruttive ai sensi della LRER 23/04 art. 19-bis c.1.1 lett d.); come evidenziate in rosso nell'allegato
 - Presenza di controparete est. E' presente una controparete che occulta la finestra prospiciente il magazzino (si tratta della finestra sul locale cantina di cui si dirà oltre). La parete è ammissibile posto che non limita l'uso della cantina retrostante. Tuttavia rappresenta un elemento divisorio interno (di cui alla LR 15/2013 art. 7 c.5). Il rilievo è sanabile mediante CILA in sanatoria e inquadrabile nel caso di cui alla LRER 23/04 art. 16 bis c.1 con sanzione ridotta a 516 € per il disposto della LRER 23/04 art. 16 bis c.4 bis.); come evidenziate in verde nell'allegato.
 - Si rilevano infine due aperture erroneamente rappresentate posto che le stesse sono a contatto con i locali cantina sottostanti il piano negozio. Queste possono essere inquadrare nella casistica degli errori di rappresentazione di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificate anch'esse fra le tolleranze costruttive; come evidenziate in blu, e cerchiate, nell'allegato.
- **AUTORIMESSA A PIANO TERRA:** Foglio 34, Particella 344, Sub. 12, cat. C/6: Si tratta di un'unità immobiliare di circa 20 mq di superficie lorda. La verifica dello stato dei luoghi riscontra alcune difformità tuttavia le opere risultano realizzate da tempo ed è ragionevole ritenere che le stesse fossero presenti già alla data del 21.03.86 data di presentazione della C.E. in sanatoria:
 - Difformità rilevata nella larghezza. Gli scostamenti sono del 3.9%. L'unità presenta superficie lorda di 20 mq circa, pertanto inferiore a 60 mq, quindi il limite di tolleranza di riferimento è

- rappresentato dal 6% (cfr. LRER 23/04 art. 19-bis c.1.1 lett e.) con opere esistenti al 24.05.2024. Ciò premesso i rilievi possono essere annoverati fra le tolleranze costruttive ai sensi della LRER 23/04 art. 19-bis c.1.1 lett e.); come evidenziate in rosso nell'allegato
- o Si rileva infine uno spigolo chiuso in diagonale già esistente nel medesimo stato all'atto della costruzione. Trattasi pertanto di erronea rappresentazione. Il rilievo può essere inquadrato nella casistica degli errori di rappresentazione di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificato anch'esso fra le tolleranze costruttive; come evidenziato in blu nell'allegato.
 - APPARTAMENTO A PIANO PRIMO E RELATIVA CANTINA A PIANO SEMINTERRATO E PARTI COMUNI: Foglio 34, Particella 344, Sub. 10, cat. A/3: Si tratta di un'unità immobiliare di circa 106 mq di superficie utile. La verifica dello stato dei luoghi riscontra alcune difformità tuttavia le opere risultano realizzate da tempo ed è ragionevole ritenere che le stesse fossero presenti già alla data del 21.03.86 data di presentazione della C.E. in sanatoria:
 - o Difformità rilevata nelle dimensioni della cantina. Gli scostamenti sono del 3.8% 3.85 m rilevata rispetto ai 4.00 m indicati. L'unità presenta superficie utile 106 mq circa, pertanto fra 100 mq e 300 mq, quindi il limite di tolleranza di riferimento è rappresentato dal 4% (cfr. LRER 23/04 art. 19-bis c.1.1 lett c.) con opere esistenti al 24.05.2024. Ciò premesso i rilievi possono essere annoverati fra le tolleranze costruttive ai sensi della LRER 23/04 art. 19-bis c.1.1 lett c.); come evidenziate in rosso nell'allegato;
 - o Si rilevano due aperture, in cantina, erroneamente rappresentate posto che le stesse sono state indicate a contatto con i locali del negozio e no riportate all'interrato. Queste possono essere inquadrate nella casistica degli errori di rappresentazione di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificate anch'esse fra le tolleranze costruttive; come evidenziate in blu, e cerchiate, nell'allegato.
 - o Presenza di parete interna al vano scala, al seminterrato. E' presente una parete divisoria. La parete è ammissibile, tuttavia rappresenta un elemento divisorio interno (di cui alla LR 15/2013 art. 7 c.5). Il rilievo è sanabile mediante CILA in sanatoria e inquadrabile nel caso di cui alla LRER 23/04 art. 16 bis c.1 con sanzione ridotta a 516 € per il disposto della LRER 23/04 art. 16 bis c.4 bis.); come evidenziate in verde nell'allegato.

- Si rilevano la mancanza di una irregolarità di parete nel vano wc comune. Questa può essere inquadrata nelle irregolarità esecutive di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificate anch'esse fra le tolleranze costruttive; come evidenziata arancione nell'allegato.
- A carico dell'appartamento si rilevano cassonetti murari e ringrossi da ritenersi già esistenti all'atto della costruzione, pertanto esistenti al 24.05.2024. Trattasi pertanto di erronea rappresentazione. Il rilievo può essere inquadrato nella casistica degli errori di rappresentazione di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificato anch'esso fra le tolleranze costruttive; come evidenziato in rosso nell'allegato.
- A carico dell'appartamento si rileva un minore dimensionamento per effetto di controparete perimetrale da ritenersi già esistente all'atto della costruzione, pertanto esistenti al 24.05.2024. Trattasi pertanto di erronea rappresentazione. Il rilievo può essere inquadrato nella casistica degli errori di rappresentazione di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificato anch'esso fra le tolleranze costruttive; come evidenziato in rosso nell'allegato.
- Presenza nell'appartamento di strutture murarie per il contenimento del camino nel soggiorno. Nel bagno sono presenti muretti bassi e vasca incassata. Le modifiche sono ammissibili, tuttavia rappresentano un elemento interno (di cui alla LR 15/2013 art. 7 c.5). Il rilievo è sanabile mediante CILA in sanatoria e inquadrabile nel caso di cui alla LRER 23/04 art. 16 bis c.1 con sanzione ridotta a 516 € per il disposto della LRER 23/04 art. 16 bis c.4 bis.); come evidenziate in verde nell'allegato.
- NEGOZIO A PIANO TERRA E PARTI COMUNI: Foglio 34, Particella 344, Sub. 2, cat. C/1: La verifica dello stato dei luoghi riscontra alcune difformità tuttavia le opere risultano realizzate da tempo ed è ragionevole ritenere che le stesse fossero presenti già alla data del 21.03.86 data di presentazione della C.E. in sanatoria:
 - Si rilevano due aperture erroneamente rappresentate posto che le stesse sono ripetute a contatto con i locali cantina sottostanti il piano negozio. Queste possono essere inquadrare nella casistica degli errori di rappresentazione di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificate anch'esse fra le tolleranze costruttive; come evidenziate in blu, e cerchiato, nell'allegato.

- A carico del vani scala si rilevano ringrossi murari da ritenersi già esistenti all'atto della costruzione, pertanto esistenti al 24.05.2024. Trattasi pertanto di erronea rappresentazione. Il rilievo può essere inquadrato nella casistica degli errori di rappresentazione di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificato anch'esso fra le tolleranze costruttive; come evidenziato in rosso nell'allegato.
- Presenza di struttura muraria bassa per sostegno lavello nel locale deposito. Le modifiche sono ammissibili, tuttavia rappresentano un elemento interno (di cui alla LR 15/2013 art. 7 c.5). Il rilievo è sanabile mediante CILA in sanatoria e inquadrabile nel caso di cui alla LRER 23/04 art. 16 bis c.1 con sanzione ridotta a 516 € per il disposto della LRER 23/04 art. 16 bis c.4 bis.); come evidenziate in verde nell'allegato.
- APPARTAMENTO A PIANO SECONDO E RELATIVA CANTINA A PIANO SEMINTERRATO: Foglio 34, Particella 344, Sub. 11, cat. A/3: Si tratta di un'unità immobiliare di circa 106 mq di superficie utile. La verifica dello stato dei luoghi riscontra alcune difformità tuttavia le opere risultano realizzate da tempo ed è ragionevole ritenere che le stesse fossero presenti già alla data del 21.03.86 data di presentazione della C.E. in sanatoria:
 - Difformità rilevata nelle dimensioni della cantina. Gli scostamenti sono del 3.8% 3.85 m rilevata rispetto ai 4.00 m indicati. L'unità presenta superficie utile 106 mq circa, pertanto fra 100 mq e 300 mq, quindi il limite di tolleranza di riferimento è rappresentato dal 4% (cfr. LRER 23/04 art. 19-bis c.1.1 lett c.) con opere esistenti al 24.05.2024. Ciò premesso i rilievi possono essere annoverati fra le tolleranze costruttive ai sensi della LRER 23/04 art. 19-bis c.1.1 lett c.); come evidenziate in rosso nell'allegato;
 - Si rilevano due aperture, in cantina, erroneamente rappresentate posto che le stesse sono state indicate a contatto con i locali del negozio e no riportate all'interrato. Queste possono essere inquadrare nella casistica degli errori di rappresentazione di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificate anch'esse fra le tolleranze costruttive; come evidenziate in blu, e cerchiate, nell'allegato.
 - A carico dell'appartamento si rilevano cassonetti murari e ringrossi da ritenersi già esistenti all'atto della costruzione, pertanto esistenti al 24.05.2024. Trattasi pertanto di erronea rappresentazione. Il rilievo può essere inquadrato nella casistica degli errori di

rappresentazione di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificato anch'esso fra le tolleranze costruttive; come evidenziato in rosso nell'allegato.

- Presenza nell'appartamento di strutture murarie per il contenimento del camino nel soggiorno. Nel bagno sono presenti muretti bassi e vasca incassata. Le modifiche sono ammissibili, tuttavia rappresentano un elemento interno (di cui alla LR 15/2013 art. 7 c.5). Il rilievo è sanabile mediante CILA in sanatoria e inquadrabile nel caso di cui alla LRER 23/04 art. 16 bis c.1 con sanzione ridotta a 516 € per il disposto della LRER 23/04 art. 16 bis c.4 bis.); come evidenziate in verde nell'allegato. Fanno parte del medesimo rilievo gli scostamenti delle misure interne evidenziate in rosso * con asterisco in allegato
- A carico dell'appartamento si rileva un minore dimensionamento per effetto di controparete perimetrale da ritenersi già esistente all'atto della costruzione, pertanto esistenti al 24.05.2024. Trattasi pertanto di erronea rappresentazione. Il rilievo può essere inquadrato nella casistica degli errori di rappresentazione di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificato anch'esso fra le tolleranze costruttive; come evidenziato in rosso nell'allegato.

REGOLARITA' CATASTALE

Con riferimento a quanto sopra descritto, per gli aspetti urbanistico edilizi, si riferisce, analogamente, circa gli aspetti di natura catastale.

- MAGAZZINI A PIANO TERRA: Foglio 34, Particella 789, Sub. 1, cat. C/2: dal punto di vista catastale si tratta di tolleranze edilizie che non necessitano di regolarizzazione. Le modifiche riportate inoltre non incidono sulla consistenza catastale e, come tali, non necessitano di regolarizzazione; in forza dei disposti della Circolare Agenzia delle entrate n. 2/2010;
- AUTORIMESSA A PIANO TERRA: Foglio 34, Particella 344, Sub. 12, cat. C/6: dal punto di vista catastale si tratta di tolleranze edilizie che non necessitano di regolarizzazione. Le modifiche riportate inoltre non incidono sulla consistenza catastale e, come tali, non necessitano di regolarizzazione; in forza dei disposti della Circolare Agenzia delle entrate n. 2/2010;
- APPARTAMENTO A PIANO PRIMO E RELATIVA CANTINA A PIANO SEMINTERRATO E PARTI COMUNI: Foglio 34, Particella 344, Sub. 10, cat. A/3: dal punto di vista catastale si tratta di tolleranze edilizie che non necessitano di regolarizzazione. Le modifiche riportate inoltre non

incidono sulla consistenza catastale e, come tali, non necessitano di regolarizzazione; in forza dei disposti della Circolare Agenzia delle entrate n. 2/2010;

- NEGOZIO A PIANO TERRA E PARTI COMUNI: Foglio 34, Particella 344, Sub. 2, cat. C/1: dal punto di vista catastale si tratta di tolleranze edilizie che non necessitano di regolarizzazione. Le modifiche riportate inoltre non incidono sulla consistenza catastale e, come tali, non necessitano di regolarizzazione; in forza dei disposti della Circolare Agenzia delle entrate n. 2/2010;
- APPARTAMENTO A PIANO SECONDO E RELATIVA CANTINA A PIANO SEMINTERRATO: Foglio 34, Particella 344, Sub. 11, cat. A/3: dal punto di vista catastale si tratta di tolleranze edilizie che non necessitano di regolarizzazione. Le modifiche riportate inoltre non incidono sulla consistenza catastale e, come tali, non necessitano di regolarizzazione; in forza dei disposti della Circolare Agenzia delle entrate n. 2/2010;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

lo stato di fatto delle unità immobiliari sopra descritte evidenzia lievi difformità che non pregiudicano la commerciabilità. Le planimetrie catastali sono sostanzialmente corrispondenti e i riscontri sono annoverabili nelle tolleranze costruttive e/o errori di rappresentazione che non necessitano di regolarizzazione. Parimenti le modifiche evidenziate come passibili di sanatoria non incidono sulla consistenza catastale e, come tali, non necessitano di regolarizzazione; in forza dei disposti della Circolare Agenzia delle entrate n. 2/2010.

PRECISAZIONI

Circa le sanzioni sopra evidenziate queste possono considerarsi pari a 516 € per ciascuna unità immobiliare (5) oltre un'ulteriore sanzione, del medesimo importo, sulle parti comuni.

Parma, li 10 Giugno 2026

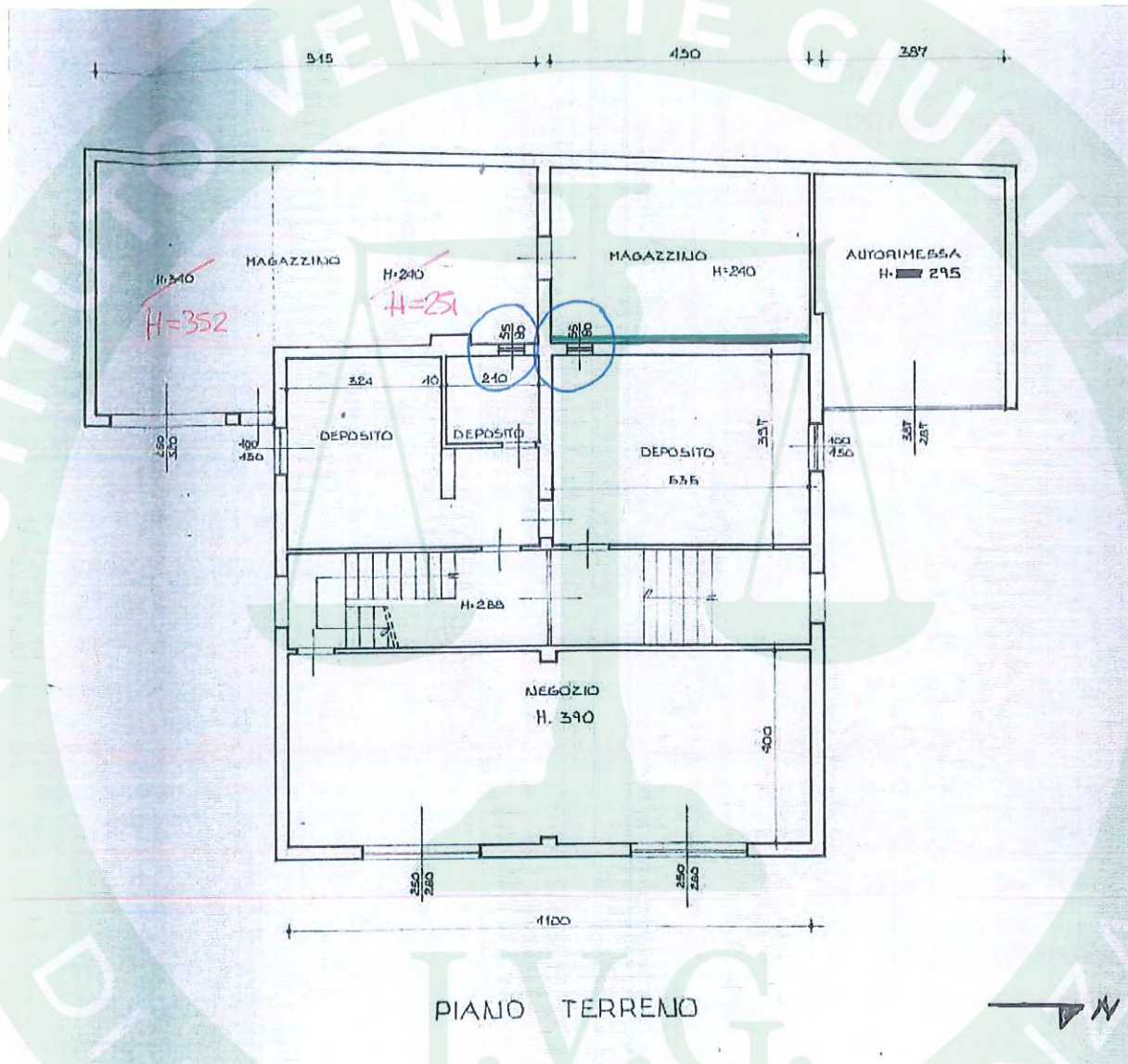
Ing. Matteo Lazzaretti

Allegati:

- Schemi grafici evidenziati le modifiche riscontrate;

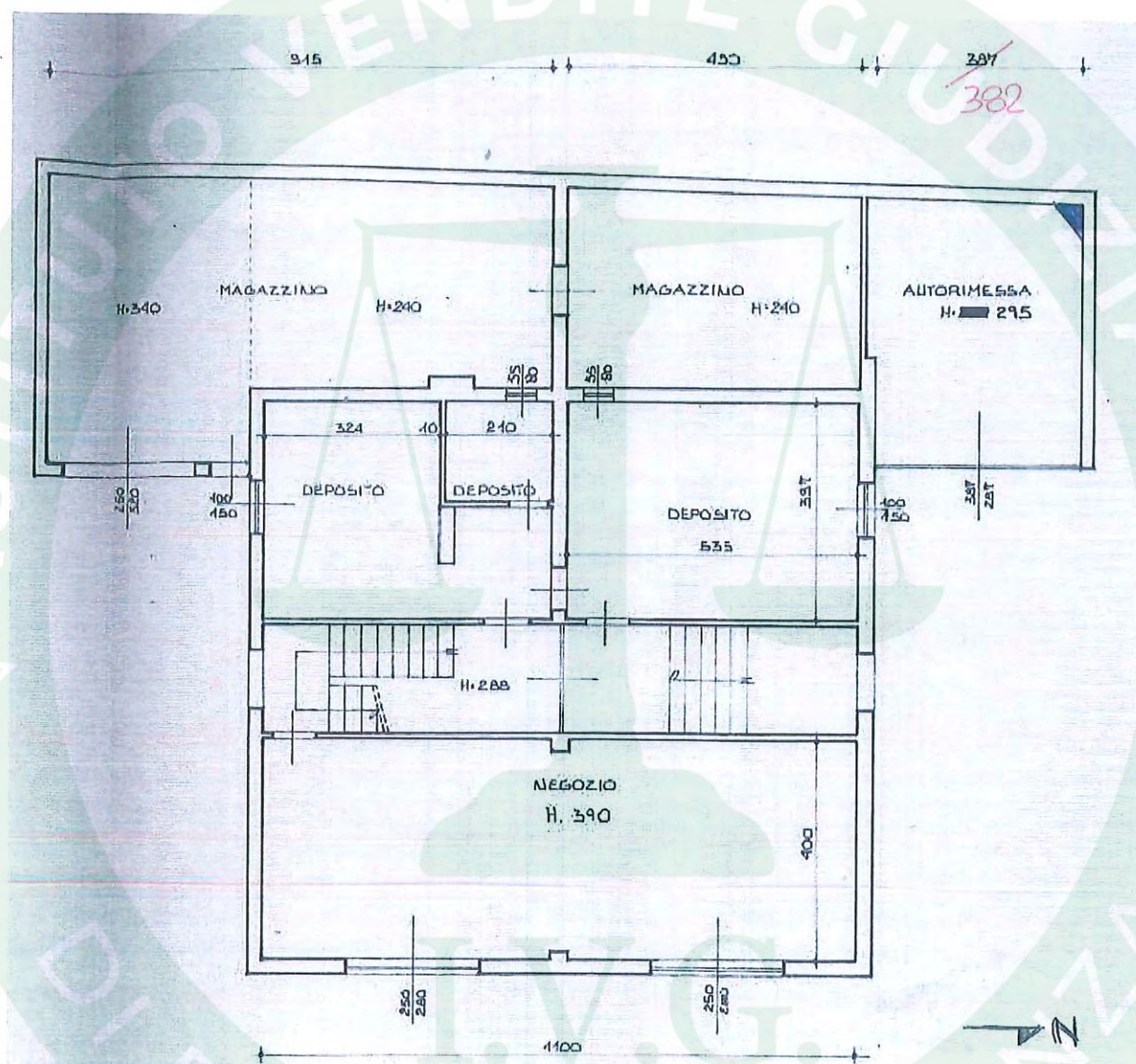
STRALCIO CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n.1400-1986 – PRESENTATA 21.03.1986

UNITA' IMMOBILIARE F34 m789 sub1



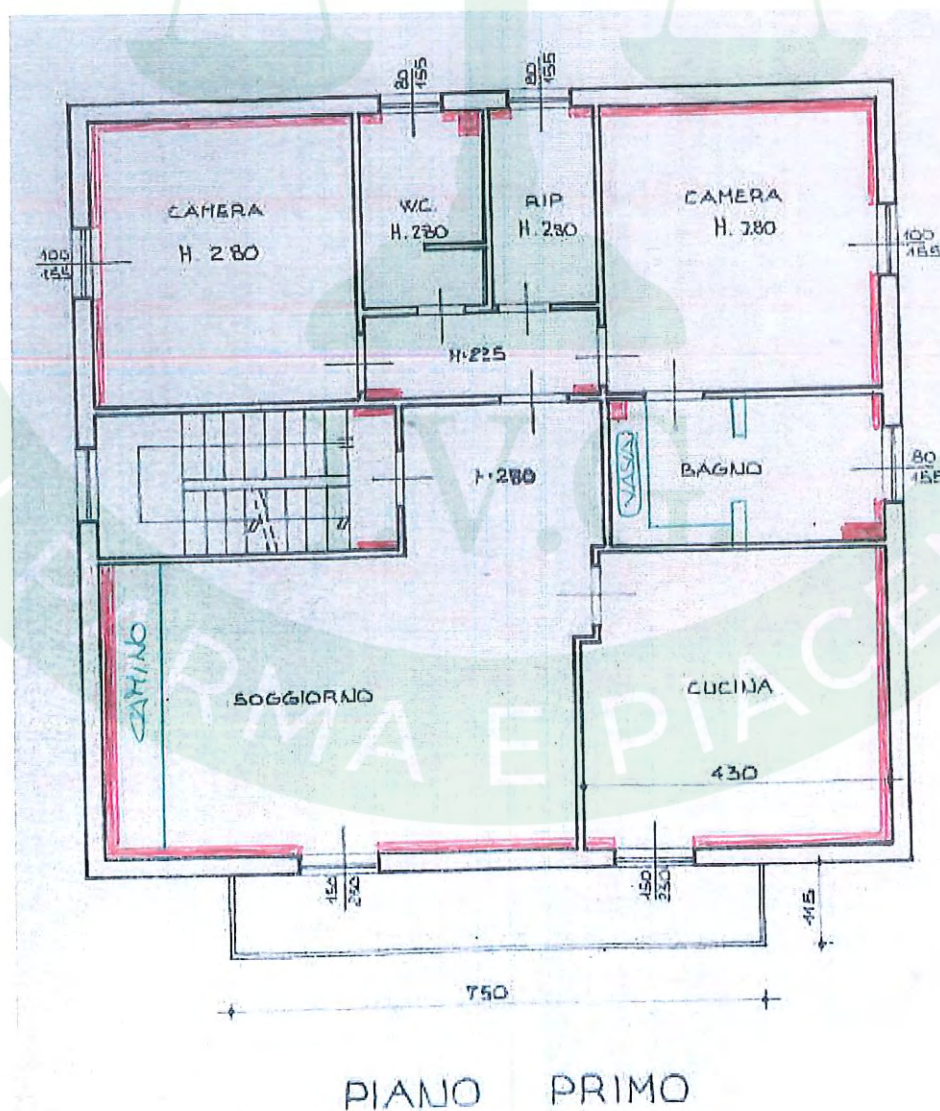
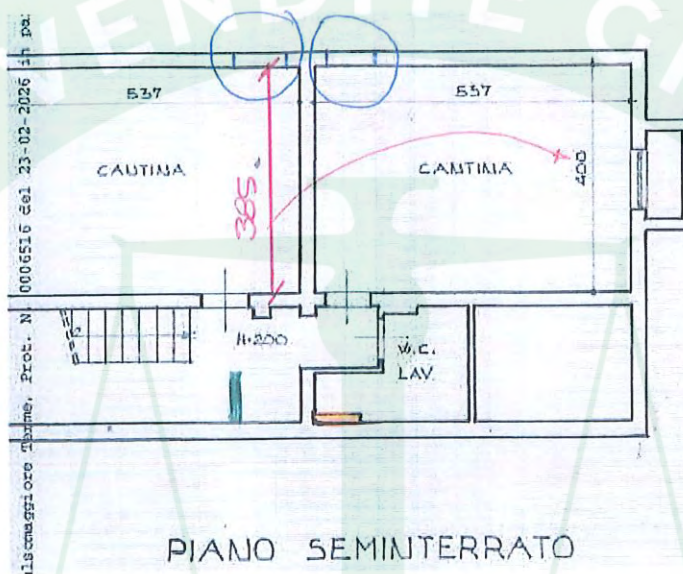
STRALCIO CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n.1400-1986 – PRESENTATA 21.03.1986

UNITA' IMMOBILIARE F34 m344 sub12 - AUTORIMESSA NORD



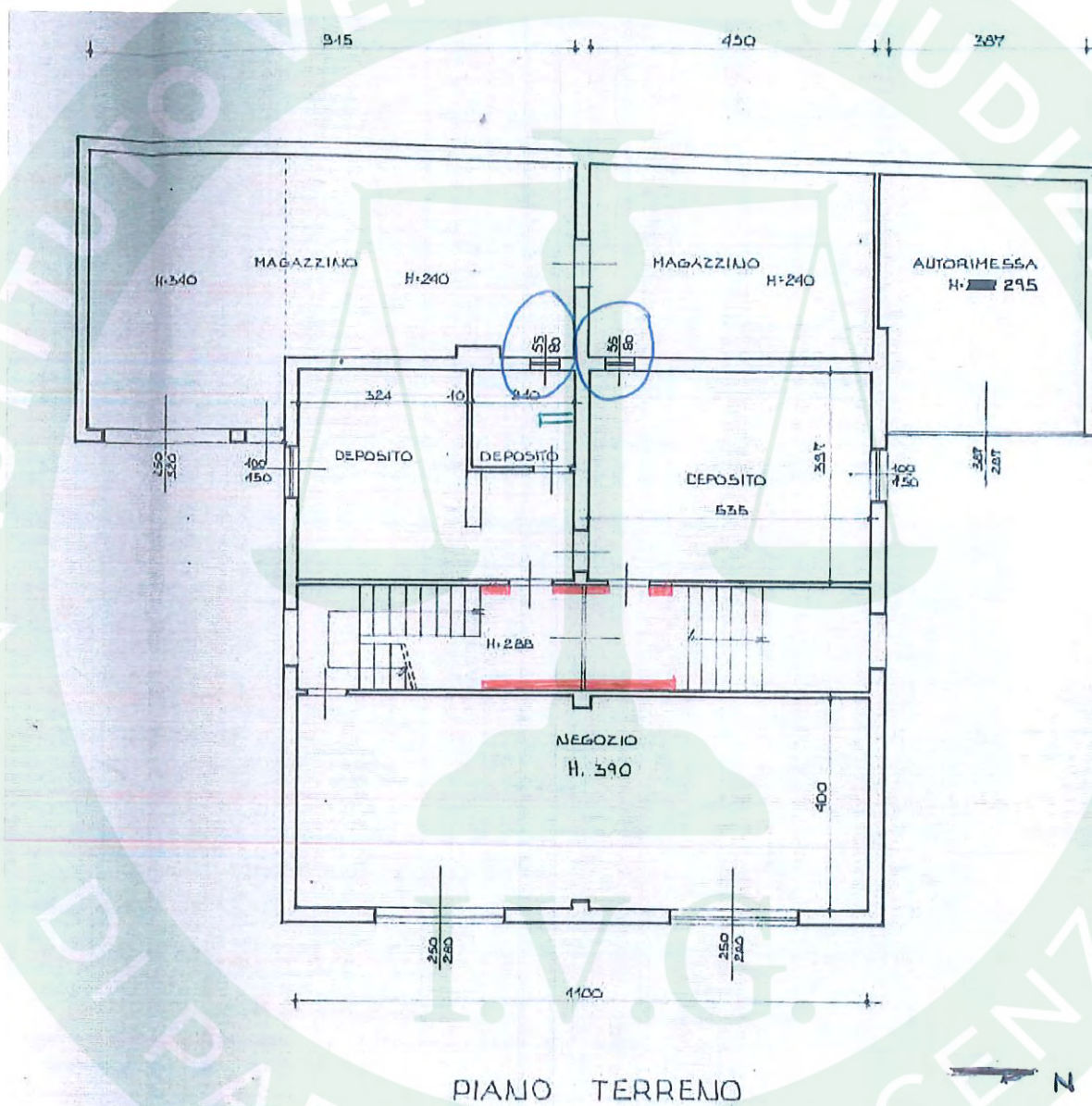
STRALCIO CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n.1400-1986 – PRESENTATA 21.03.1986

UNITA' IMMOBILIARE F34 m344 sub10 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO E PARTI COMUNI



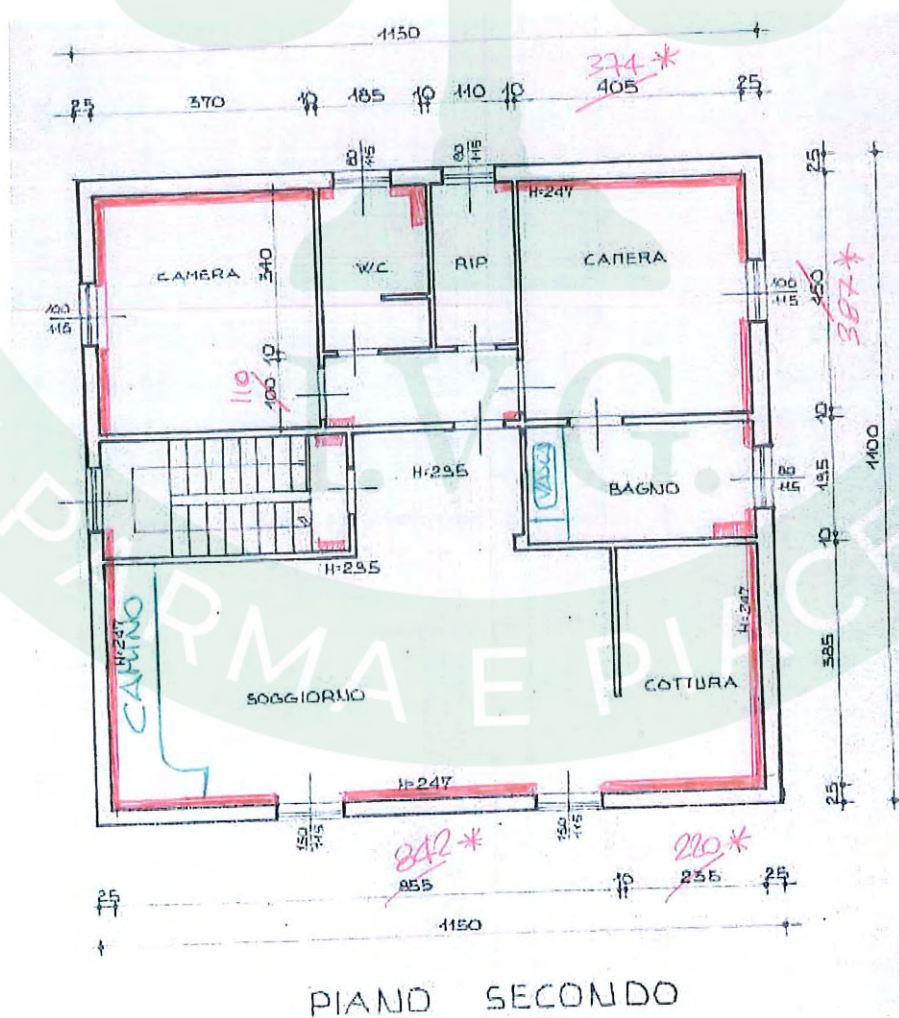
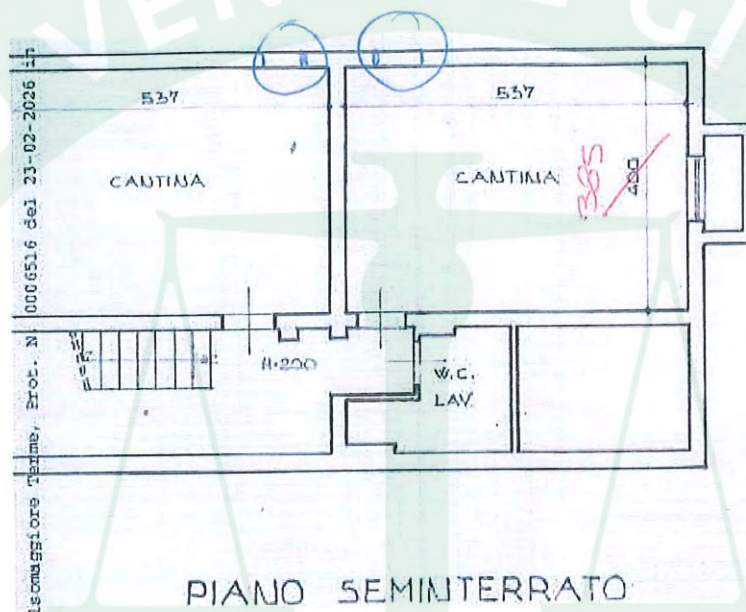
STRALCIO CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n.1400-1986 – PRESENTATA 21.03.1986

UNITA' IMMOBILIARE: Foglio 34, Particella 344, Sub. 2, cat. C/1 - NEGOZIO A PIANO TERRA E PARTI COMUNI



STRALCIO CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n.1400-1986 – PRESENTATA 21.03.1986

UNITA' IMMOBILIARE F34 m344 sub11 – APPARTAMENTO PIANO SECONDO E PARTI COMUNI



PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN SALSOMAG-

GIORE TERME (PR) DI CUI AL C.F.

- F. 34 m 789 Sub. 1, cat. C/2
- F. 34 m 344 Sub. 2, cat. C/1;
- F. 34 m 344 Sub. 10, cat. A/3;
- F. 34 m 344 Sub. 11, cat. A/3;
- F. 34 m 344 Sub. 12; cat. C/6

NELL'AMBITO DELLA Liquidazione Giudiziale: SALSO-
FRUTTA .

Numero Ruolo Generale n° 59 anno: 2025

Giudice Delegato: Dott. Enrico Vernizzi

Curatore: Dott. Andrea Longo

1) PREMESSA:

Il sottoscritto ing. Matteo Lazzaretti, con studio
in Parma, via Schubert 8, iscritto all'Ordine degli
Ingegneri della Provincia di Parma al n. 1658/A,
redige la presente stima finalizzata
all'individuazione del valore di mercato degli im-
mobili sotto descritti ubicati nel comune di Salso-
maggiore Terme (PR), via Milano 96 e iscritti al

catasto fabbricati:

- Foglio 34, Particella 789, Sub. 1, cat. C/2;
- Foglio 34, Particella 344, Sub. 2, cat. C/1;
- Foglio 34, Particella 344, Sub. 10, cat. A/3;
- Foglio 34, Particella 344, Sub. 11, cat. A/3;
- Foglio 34, Particella 344, Sub. 12, cat. C/6;

in capo a SALSOFRUTTA DI

con sede legale in Salsomaggiore Terme (PR) via Milano 96 cap 43039; Nelle persone dei legali rappresentanti pro tempore

(

La nomina del sottoscritto perito avviene in forza della PEC comunicazione 59/2025/LG del 28.07.2025.

2) BENI OGGETTO DI STIMA:

La seguente relazione espone le valutazioni economiche del sottoscritto Perito circa gli immobili sopra descritti, riuniti in un unico compendio ubicato nel comune di Salsomaggiore Terme (PR) in via Milano 96.

Lo stato dei luoghi è stato visionato in data 04.10.2025.

Si tratta di un edificio a destinazione mista, in parte civile abitazione e in parte commerciale, che si sviluppa da terra a tetto con annessa area cor-

tilizia con accessi su via Milano.

L'area cortiliva è sdoppiata e antistante i magazzini a piano terra, per una porzione, mentre l'altra è di fronte all'ingresso all'autorimessa.

Autorimessa e magazzini sono collocati in un volume monopiano (con copertura piana) che si sviluppa oltre il sedime dell'edificio principale; accostato a quest'ultimo. Autorimessa e magazzini sono accessibili dall'esterno attraverso le aree cortilizie.

Completa il piano terra il negozio e i relativi depositi accessibili dalle due aree cortilizie. Le vetrine sono invece prospicienti la via Milano.

Al piano seminterrato, nella porzione posteriore verso via Carso, sono presenti due cantine annesse agli appartamenti oltre un servizio igienico comune. Il piano seminterrato occupa la sola porzione posteriore del volume principale, il restante sedime è occupato da un terrapieno, nella porzione anteriore, posto sotto gli spazi negozio.

Al piano primo è presente un appartamento che occupa l'intero piano, a meno della scala comune, ed è dotato di balcone che si sviluppa sul fronte prospiciente via Milano; occupandolo pressochè interamente.

Analogamente per l'appartamento al piano secondo;

quest'ultimo è però privo di balcone.

La distribuzione verticale interna è garantita da una scala comune.

L'edificazione risale agli anni 60'.

L'immobile si presenta in muratura con finitura intonaco e tinteggio plastico al quarzo. E' presente un cornicione in c.a. e serramenti con tapparelle.

Lo stato di conservazione riflette l'età dell'immobile con alcune note particolari:

- Gli spazi a piano seminterrato e terra (limitatamente agli spazi magazzino e autorimessa) risentono di pregresse infiltrazioni d'acqua che determinano un degrado evidente; analogamente può dirsi per le due cantine. Per queste ultime il degrado pare più avanzato;
- Gli spazi negozio e deposito a piano terra versano in condizioni d'suo richiedenti manutenzione e risultano privi di riscaldamento. I relativi impianti sono inattivi da tempo;
- L'appartamento a piano primo, attualmente abitato, versa in stato manutentivo ordinario con impianti funzionanti;
- L'appartamento a piano secondo versa in condizioni d'suo richiedenti manutenzione. I relativi impianti sono inattivi da tempo.

In generale si potrebbe identificare lo stato di conservazione, in maniera estremamente sintetica, sotto lo stato definibile come "normale"; fatto salvo l'appartamento a piano primo.

3) URBANISTICA:

L'edificio viene individuato al n. 344+89 del PUG (cfr. Tav. D.3.c).

L'area è disciplinata al TITOLO IV. DISPOSIZIONI PER LA PROMOZIONE DEL RIUSO E DELLA RIGENERAZIONE URBANA - CAPO 2 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI delle Disposizioni normative di cui all'elaborato GN1_Disposizioni Normative del PUG.

Più in particolare la disciplina è riportata nell' Art. 4.2.5 - Disposizioni per i Tessuti prevalentemente Residenziali (TUR) cui si rimanda per ulteriori dettagli.

Vale qui solo rammentare che sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Vale in particolare il comma 6 "Tessuti prevalentemente residenziali individuati come "a manutenzione e completamento"".

4) METODO, CRITERI DI STIMA E ALTRE PRECISAZIONI:

Per la determinazione del valore di mercato si è adottato il Metodo Comparativo secondo il quale il valore dell'immobile deriva dal confronto con le

quotazioni correnti di mercato relative a immobili assimilabili; attraverso un processo di aggiustamento del prezzo che tiene conto delle peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili presi a riferimento.

Nel caso di specie la valorizzazione è stata determinata con riferimento alle quotazioni immobiliari correnti per la zona (per immobili in condizioni analoghe); che individuano il valore immobiliare unitario in circa €/mq 700,00.

In particolare, determinata la superficie lorda dei locali (superficie vendibile), ragguagliata con appositi coefficienti, questa è stata moltiplicata per i valori di mercato, desunti come sopra.

A questi sono poi stati applicati coefficienti moltiplicativi che tengono conto di eventuali apprezzamenti, o deprezzamenti, determinati dallo stato manutentivo e di conservazione riscontrato e/o da eventuali specificità dell'immobile.

I valori stimati non tengono conto di passività per oneri finanziari ipotecari e di eventuali riduzioni del valore dell'attivo per effetto dell'attualizzazione dei prezzi lungo l'orizzonte temporale considerato per la vendita dei beni.

Le operazioni riassunte nella presente relazione non hanno riguardato il rilievo di eventuali non conformità catastali e/o edilizie. Sono pertanto escluse, delle valutazioni esposte, le relative passività.

Sono pure esclusi gli oneri per le operazioni preliminari alla compravendita, se necessarie e pertinenti, quali ad esempio la redazione dei Certificati di conformità Urbanistica e Catastale e la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica; posti in carico alla Parte venditrice;

La proprietà è stata determinata, in via speditiva, sulla base delle visure catastali.

5) SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE:

Di seguito viene riportato l'esito sintetico dello sviluppo dei calcoli che hanno portato alla determinazione del valore del bene secondo il metodo di stima di cui sopra.

Nell'allegato è esposto il dettaglio del calcolo condotto e a esso si rimanda per maggiori approfondimenti.

In estrema sintesi si desume il valore di mercato pari a:

€ 248 820,75

6) CONCLUSIONI:

Il valore sopra stimato non può prescindere da alcune considerazioni espresse di seguito:

- L'esposizione della valorizzazione non può esimersi dall'individuazione di un'alea di variabilità del prezzo. Per quanto detto sopra il valore stimato potrebbe essere suscettibile di scostamenti entro i margini negoziali nell'ordine di +/- 15.0 %;
- La valutazione dello stato di conservazione, per quanto sopra descritto, fa propendere per la valutazione del margine negoziale teso al ribasso del 15%;
- L'attuale configurazione degli immobili potrebbe già consentire, almeno dal punto di vista geometrico, una vendita frazionata anche se ciò andrebbe verificato in maniera attenta anche dal punto di vista distributivo impiantistico. Per tale motivazione si ritiene plausibile consigliare la vendita a corpo.

Sono infine da intendersi richiamate integralmente le assunzioni e precisazioni riportate nel presente documento.

Tanto si doveva per l'esecuzione dell'incarico conferito ed in verità.

Parma 30 Ottobre 2025

Il Perito

(dott. ing. Matteo Lazzaretti)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M. Lazzaretti", written over the professional stamp.

Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Valutazione economica analitica;
- Planimetrie catastali.

